

Préstamos DSCR: Compre Propiedad de Renta sin Declaración de Impuestos

Qué es un préstamo DSCR, cómo calcular el índice de cobertura de deuda y cómo los inversionistas califican con la renta de la propiedad — sin declaraciones de impuestos.

JULIO DE 2026 · POR EL EQUIPO DE ALVORADA MORTGAGE

Usted encontró una buena propiedad de renta. Los números funcionan. Pero cuando habla con el banco, le piden dos años de declaraciones de impuestos, calculan su DTI personal y cuentan en su contra cada propiedad que ya tiene. Para muchos inversionistas — sobre todo independientes — la respuesta llega como *no*, aunque el negocio sea excelente.

El **préstamo DSCR** invierte la pregunta. En vez de preguntar "*¿cuánto gana USTED?*", pregunta "*¿cuánto genera la PROPIEDAD?*" Si la renta cubre el pago, el negocio puede calificar por sí solo.

■ ¿Qué Es un Préstamo DSCR?

DSCR significa **Debt Service Coverage Ratio** — el índice de cobertura de deuda: la relación entre la renta de la propiedad y su pago mensual total. Es una hipoteca de 30 años para propiedad de inversión aprobada con ese índice: sin declaraciones de impuestos, sin W-2, sin cálculo de ingresos personales y sin límite de DTI personal. Existe exactamente para el inversionista cuya declaración de impuestos muestra menos que su flujo real.

■ La Fórmula del DSCR

La cuenta cabe en una servilleta:

$$\text{DSCR} = \text{Renta Mensual} \div \text{PITIA Mensual}$$

PITIA = Principal + Interés + Impuestos (Taxes) + Seguro (Insurance) + Cuota de asociación (HOA).

Un índice de **1.0** significa que la renta cubre exactamente el pago. Arriba de 1.0, la propiedad genera flujo; abajo de 1.0, no se paga sola — y el préstamo se vuelve más difícil (aunque no siempre imposible).

■ Cómo Calcular Su DSCR, Paso a Paso

1. **Encuentre la renta mensual.** Propiedad ya rentada: manda el contrato; compra: el reporte de renta de mercado del valuador (Form 1007) fija el número. La renta vacacional (Airbnb) es aceptada por algunos prestamistas con historial de 12 meses o datos de mercado.
2. **Suma el pago completo (PITIA):** principal e interés del nuevo préstamo, más impuestos de la propiedad, seguro y cuota de HOA — todo mensual.
3. **Divida la renta entre el PITIA.** Ese es su DSCR.

Un dúplex en Florida renta por \$2,400/mes en total. El pago propuesto es \$1,550, los impuestos son \$290, el seguro es \$140 y no hay HOA. PITIA = \$1,980. $DSCR = \$2,400 \div \$1,980 = 1.21$ — cómodamente arriba del mínimo de la mayoría de los prestamistas, así que el negocio califica solo con la renta de la propiedad.

■ Lo Que los Prestamistas Normalmente Piden

Punto	Condiciones típicas del DSCR
DSCR mínimo	1.0–1.25 para el mejor precio; abajo de 1.0 posible con mayor enganche
Enganche	Normalmente 20–25%
Crédito	Alrededor de 660–680+; mejores scores pagan menos
Propiedad	1–4 unidades, condos, algunas rentas vacacionales — solo inversión, nunca su residencia
Titularidad	Cerrar a nombre de una LLC normalmente se permite — el recurso favorito de los inversionistas
Letra pequeña	Muchos traen penalidad por pago anticipado de 3–5 años — conozca la suya antes de firmar

■ Por Qué los Inversionistas lo Prefieren

- **Libertad de las declaraciones** — las deducciones de su Schedule E no le perjudican aquí
- **Sus otras propiedades no cuentan en su contra** — cada negocio se sostiene con sus propios números, y el portafolio puede seguir creciendo
- **Titularidad en LLC** — tenga la propiedad como su contador y abogado prefieren
- **Velocidad** — menos documentación, proceso más rápido

El precio: las tasas son más altas que las de un préstamo convencional de residencia propia, reflejando el mercado de inversionistas. Para una propiedad que genera flujo, esa diferencia es simplemente un costo del negocio — y refinanciar después siempre está sobre la mesa.

Por Qué Hacerlo con un Bróker

El DSCR es un producto del mercado mayorista, y las diferencias entre prestamistas son grandes: índice mínimo, cómo cuenta la renta vacacional, estructura de penalidades y reglas de LLC varían mucho. Nosotros cotizamos su negocio en nuestra red de prestamistas, hacemos el cálculo del DSCR con usted antes de que haga la oferta — y lo atendemos en español. Muchos clientes en el extranjero compran propiedades de renta en Florida combinando DSCR con el programa Foreign National.

Hablemos de Su Hipoteca

Nuestro equipo le atiende en español, inglés y portugués — sin costo ni compromiso.



Jade Taylor

BROKER / PROPIETARIA

NMLS # 1822210

(678) 753-5233 • jade@alvoradamortgage.com

English • Português • Español

ALVORADA MORTGAGE, LLC

OFICINA

2326 Wisteria Drive
Suite 210
Snellville, GA 30078

CONTACTO

Teléfono: (770) 742-6000
Fax: (770) 285-5530
WhatsApp:
+1 (678) 753-5233

ONLINE

alvoradamortgage.com
info@alvoradamortgage.com
Google Business Profile

LICENCIAS

NMLS # 2137907
Georgia # 2137907
Florida # MBR5158

¿Listo para comenzar?

Aplique en línea en unos 15 minutos: alvorada.my1003app.com/1822210/register

Este reporte tiene fines exclusivamente educativos y no constituye un compromiso de préstamo ni una oferta de términos específicos. Los requisitos, tasas y condiciones varían según el prestamista y están sujetos a cambios sin previo aviso. No todos los solicitantes calificarán. Alvorada Mortgage, LLC es un bróker hipotecario con licencia en los estados de Georgia y Florida. NMLS # 2137907 | Georgia - Licencia # 2137907 | Florida - Licencia # MBR5158.

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY LENDER